

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinta

2023

Mikael Silvander

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN ARVO KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄLLE

Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalous | Taloushallinto

2023 | 37 sivua

Mikael Silvander

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN ARVO KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄLLE

Opinnäytetyö perustuu asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen muodostamiseen ja sen tarkemmin lukemiseen kiinteistövälityksen yhteydessä. Opinnäytetyössä alkuun muodostetaan kuva asunto-osakeyhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksen kokonaisuudesta. Kokonaisuuden muodostumisen jälkeen tarkastellaan mikä on niitä tärkeimpiä lukuja ja tietoja kiinteistövälityksen ostajalle ja mitä kiinteistövälittäjän kannattaa esittää tilinpäätöksestä.

Opinnäytetyötä varten on tutkittu nykyistä tilannetta kiinteistövälityksestä ja kirjallisuudella pohjustettu teoriaosiota opinnäytetyölle. Samalla opinnäytetyöhön on käytetty valmiita tilinpäätöksen laskelmia (tuloslaskelma, tase, vastikerahoituslaskelma) havainnoimaan mitä kiinteistövälittäjän kannattaa tilinpäätöksestä avata kaupanteon kohteesta ja sen taloudellisesta hyvinvoinnista.

Kiinteistövälityksen ja tilinpäätöksen yhteydestä huomataan monen asian liittyvän toinen toisiinsa ja olemaan tärkeitä asunto-osakeyhtiön osakkeisiin liittyvässä kaupankäynnissä. Kaupankäyntiin liittyy niin paljon muuttuvia tekijöitä mitä pelkästään tilinpäätös tuo ilman että mietitään muitakin vaikuttavia tekijöitä.

Asiansanat:

Asunto-osakeyhtiöt, kirjanpito, tilinpäätös, kiinteistövälitys, asuntokauppa

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Business | Financial Management

2023 | 37 of pages

Mikael Silvander

# VALUE OF HOUSING CORPORATIONS FINANCIAL STATEMENT FOR REAL ESTATE AGENT

This thesis is based on about making the foundation for housing corporation's financial statements and more specially about understanding it through a real estate transaction. Beginning of the thesis makes the foundation for how the accounting and financial statements should be made. After making the financial statements we will review what numbers are the most meaningful for the buyer and what real estate agent should point out from financial statements.

For the thesis research has been done about the state of real estate nowadays and theory part has been made supported by literature of the subject. With the thesis process there was used complete financial statement calculations (income statement, balance sheet, consideration financing calculation) to demonstrate what points should the real estate agent make about sales object and financial well-being.

From the real estate and financial statements there can be found many things connecting them together and being essential with selling housing corporation's stocks. There can be found many variable changes that the financial statements bring with them without considering other meaningful factors.

Keywords:

Housing corporation, accounting, financial statements, real estate transactions, apartment deal

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KIRJANPITO</b>	<b>8</b>
2.1 Asunto-osakeyhtiö	8
2.2 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon koostumus	9
2.3 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon toteutus	11
<b>3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS</b>	<b>13</b>
3.1 Tilinpäätöksen luominen	13
3.2 Tuloslaskelma ja tase	14
3.3 Tilinpäätöksen liitetiedot	18
3.3.1 Toimintakertomus	19
3.3.2 Talousarvio	21
3.3.3 muut liitetiedot ja laskelmat	21
<b>4 KIINTEISTÖVÄLITYKSELLE ARVOA TILINPÄÄTÖKSESTÄ</b>	<b>24</b>
4.1.1 Tuloslaskelma ja tase	26
4.1.2 isännöitsijäntodistus ja yhtiöjärjestys	29
4.1.3 toimintakertomus sekä talousarvio	31
<b>5 YHTEENVETO</b>	<b>35</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>37</b>

## KUVAT

kuva 1 Kiinteistön tuloslaskelmakaava (KILAN-yleisohje, Kiinteistön tuloslaskelma 2017)	15
kuva 2 Tase vastaavaa (KILAN-yleisohje, Tase Vastaavaa 2017)	17
kuva 3 Tase vastattavaa (KILAN-yleisohje, Tase Vastattavaa 2017)	18
kuva 4 Tuloslaskelma malli	26
kuva 5 Tase vastaava malli	27
kuva 6 Tase vastattavaa malli	28
kuva 7 Talousarviovertailu malli	32
kuva 8 Vastikerahoituslaskelma malli 1/2	33
kuva 9 Vastikerahoituslaskelma malli 2/2	34

# 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää miten asunto-osakeyhtiöisiin liittyvä kirjanpito ja tilinpäätös tulee toteuttaa sekä tarkemmin tutkitaan näkökulmaa mitä arvoa tilinpäätöksestä voidaan tuottaa kiinteistövälittäjille. Kiinteistövälittäjien näkökulmasta tutkitaan mitä tilinpäätöksestä saatavaa tietoa voitaisiin hyödyntää kiinteistöjenvälityksen yhteydessä ymmärrettävästi ja mitä hyötyjä erinäköisten lukujen esittäminen valmiista tilinpäätöksestä voi tarjota kiinteistövälittäjille heidän markkinoimiinsa kohteisiin. Samalla myös kaupanteon toiset osapuolet hyötyvät kiinteistövälityksen yhteydessä välitetyistä tiedoista.

Opinnäytetyön päätavoite on selvittää tilinpäätöksen olennainen yhteys asunto-osakeyhtiöiden asuntokauppojen yhteyteen. Virallisena ongelmana, johon yritetään siis vastata tämän opinnäytetyön avulla, on se mikä vaikutus tilinpäätöksellä voi olla asunto-osakeyhtiön asuntokaupan kohteena oleville osakkeille ja niiden todelliselle arvolle.

Opinnäytetyöhön liittyen asuntokauppojen toiminnan tutkiminen nojautuu omakohtaiseen tutkimiseen mitä kiinteistövälittäjät tarjoavat tällä hetkellä sekä mitä tietoja heidän sivuillaan tarjotaan. Samalla tutkinta asunto-osakeyhtiökohtaisesti toimii tilinpäätösten ja siihen liittyvien liitteiden analysoimiseen. Molempiin aihealueisiin liittyvää teoriaa eri lähteistä hyödynnetään tukemaan omaa tutkintaa ja sen tuottamia tuloksia.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa selvitetään kirjanpidon sekä asunto-osakeyhtiöisiin liittyvään kirjanpidon toteutusta ja kokonaisuutta. Kirjanpidon selvityksen jälkeen selvitetään mitä kaikkea tilinpäätös kattaa asunto-osakeyhtiöille sekä miten se kuuluisi toteuttaa alusta alkaen ja mitä siihen kuuluu kaiken kaikkiaan sisällyttää. Alkukappaleissa tärkein paikka saada näkemys siitä mistä kirjanpidon sekä tilinpäätöksen kokonaisuus koostuu.

Tilinpäätöksen muodostumisen jälkeen päästään sitten tutkimaan enemmän kiinteistövälittäjien näkökulmaa, josta selvitetään mitä arvoa kiinteistövälittäjä kiinteistökaupassa kohteen tilinpäätöksestä voisi kertoa ja esittää asunto/kiinteistökaupan osalta kuluttajille selkeällä ja ymmärrettävästi. Tätä avataan esimerkki asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen kuuluvien perusteella, josta avataan tärkeimpien numeroiden tarkoitusta ja informaatiota, joita tilinpäätös ja sen liitetiedot tarjoavat kiinteistövälittäjän välittämistä asunnoista ja koko asunto-osakeyhtiön tilanteesta kokonaisuudessaan. Normaali kuluttaja ei välttämättä osaa tiedostaa kaikkia niitä asioita, joita tilinpäätöksestä ja sen liitetiedoista voi

poimia asunto-osakeyhtiöstä ja sen taloudellisen hyvinvoinnin tilanteesta. Lainattuna tilinpäätöksenä on käytetty pienen asunto-osakeyhtiön tietoja, jotta luvut voidaan avata helposti ja ymmärrettävästi jopa vähemmän näitä lukeneille.

Viimeisessä kappaleessa vielä tehdään yhteenveto kokonaisuudesta ja kootaan yhteen hyödyllisimmät tilinpäätöksen tiedot sekä katsotaan, kuinka paljon tilinpäätöksen tietoja hyödynnetään jo nyt. Samalla katsotaan kannattaisiko tilinpäätöksiä hyödyntää enemmänkin kiinteistöjen kaupantekotilanteissa. Samalla kootaan se kuva mikä kiinteistökaupan ja tilinpäätöksen yhteydestä nyt muodostuu.

Opinnäytetyön ajankohtaisuus tulee myös julki esimerkiksi kiinteistövälitysalan keskusteliiton artikkelista, jossa mainitaan asuntokauppojen määrän vähentyneen noin kolmanneksella verraten viimeiseen viiden vuoden tapahtumiin (kiinteistövälitysalan keskusteliitto 2023). Jos siis kiinteistövälittäjät omalla toiminnallaan voisivat parantaa myytävien kohteiden myymisen prosessia. Markkinatilanteet kuitenkin ovat koko ajan auki maailman muutoksien vallassa varsinkin viime vuosien aikana esimerkkinä korona aika, Ukrainan sota Venäjää vastaan taikka muuten taloudellisen tilanteen hinnanmuutokset ovat varmasti tehneet maltillisemmaksi suurempiin hankintoihin ryhtymisen. Kuitenkin kunolla avattuna voi myydä ehkä enemmän saamalla kohteen todellisen taloudellisen kuvan näkyviin ja samalla myös tekemään siitä mahdollisen sijoituskohteen.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KIRJANPITO

Kirjanpidon tarkoituksena on kirjata kaikki toimintaan kuuluvat tuotot ja menot niiden kuuluvalla tavalla sekä muut yrityksen kuuluvien omistuksien ja oman pääoman sekä vieraan pääoman määrät pitää olla selvästi kirjanpidosta tultava esille. Kirjanpidosta saadaan siis selville mitä yrityksen toiminnassa kokonaisuudessaan tapahtuu sekä miten sen toiminta kehittyy taikka muuttuu ajan myötä.

Kirjanpitolaki antaa ohjeistuksen ensimmäisessä luvussa mitkä yhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia ja miten kirjanpitoa pitäisi toteuttaa hyvän kirjanpitotavan mukaisesti (Kirjanpitolaki 1336/1997). Kaikki yritykset ovat jossain määrin kirjanpitovelvollisia ja velvoitettuja esittämään tilinpäätöksen. Vaatimuksen näiden toteuttamiselle määräytyy sen mukaan kuinka suuri yrityksen taseen ja liikevaihdon summat ovat sekä kuinka paljon henkilöstöä yrityksen palveluksessa on ollut kuluvan tilikauden aikana. Nämä jaetaan pienyrityksiin, mikroyrityksiin sekä suuryrityksiin, joille on omat rajansa. Riippuen siitä kuinka monta rajoista ylittyneenä tekee yrityksestä esimerkiksi suuryrityksen. (Suulamo 2022, 19.) Rajat eri yritys kokoluokille löytyy kirjanpitolaista.

Kirjanpito yleensä toteutetaan kahdenkertaisena kirjanpitona ja se on toteutettava samalla ylläpitämällä hyvää kirjanpitotapaa. Kahdenkertainen kirjanpito tarkoittaa sitä, että kirjaukset tehdään debet taikka kredit kirjauksena. Esimerkkinä kun pankkitililtä maksetaan, se kirjataan kredit puolelle (menopuoli) pankkitilille ja toinen kirjaus debet puolelle (tulopuoli) tilille mihin se kuuluukin. Hyvä kirjanpitotapa taas edellyttää, että kirjanpito kokonaisuudessaan tilinpäätöksineen järjestetään ja toteutetaan huolellisesti siihen liittyvää lainsäädäntöä samalla noudattaen (Suulamo 2012, 19–22.)

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö muodostuu tonttialueesta ja sille kuuluvista rakennuksista, jotka ovat suurimmalta osin osakkeidenomistajien hallinnassa asuinhuoneistoina. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnalle perussäännöt asettaa asunto-osakeyhtiölaki ja yksityiskohtaisempia säännöksiä jokaiseen taloyhtiöön saadaan heidän omasta yhtiöjärjestyksestensä. Yhtiöjärjestyksessä kerrotaan mitä kaikkea asunto-osakeyhtiön kuuluu ja minkälaisia rajoituksia voi olla taikka mitä milläkin osakkeella hallitaan. (Nevala ym. 2015, 268–269.)

Asunto-osakeyhtiön osakkaisiin kuuluu ne henkilöt, jotka omistavat yhtiöstä olevia osakkeita ja osakkeilla he ovat myös oikeutettuja yhtiökokoukseen osallistumaan, kunhan tiedot löytyvät osakeluettelosta taikka osakkeen omistajalla on tiedot osoittavat osakkeiden siirtymisestä. Jokaisella osakeryhmällä saadaan hallintaoikeus yhtiöjärjestyksen mukaiseen asuinhuoneistoon taikka muuhun kiinteistöalueella yhtiön hallintaan kuuluvista rakennuksista taikka maa-alueista. (Viiala & Rantanen 2015, 15–16,39.) Näitä voi olla esimerkiksi liikehuoneistot, autopaidat, varastot yms.

Asunto-osakeyhtiön hallintoa ohjailee valittu hallitus. Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään viimeistään kuusi kuukautta varsinaisen tilikauden (yleensä kalenterivuosi) päättymisen jälkeen valitaan kolmesta viiteen jäsentä hallitukseen ja he toimivat seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti, ellei yhtiöjärjestys hallituksen kokoonpanosta taikka toimintakaudesta muuta ilmoita. Valinnan jälkeen hallituksen tarkoituksena on huolehtia asunto-osakeyhtiön asioiden hoitamisesta ja tarkkailusta, että ne toteutetaan oikeanlaisella tavalla sekä asunto-osakeyhtiön etujen mukaisesti (Viiala & Rantanen 2015, 27–37.)

## 2.2 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon koostumus

Asunto-osakeyhtiö kirjanpito koostuu monista eri asioista kuten tilikartta sekä tililuette-loista, tilikausi, tositteet, tulot, menot.

Tilikaudella tarkoitetaan ajanjaksoa, jolla yhtiön kirjanpitoa toteutetaan. Normaalisti tilikauden pituus on noin kalenterivuoden pituinen eli 12 kuukautta mutta enimmillään se voi myös olla 18 kuukautta pitkä. Tilikausi ei myöskään aina ole alkuvuodesta loppuvuoteen vaan se voi alkaa, vaikka keväällä ja loppua taas seuraavana keväänä. Yhtiöjärjestyksestä löytyy yleensä tieto tilikauden alkamisajasta. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 37.)

Kirjanpidossa kirjaukset toteutetaan joko maksuperusteisena taikka suoritusperusteisena. Maksuperusteina kirjaukset kirjataan, kun maksu on suoritettu taikka saatu kun taas suoritusperusteisessa tapahtumat kirjataan heti kun kirjanpidollinen tapahtuma tapahtuu. Esimerkkinä että ostetaan taloyhtiölle palveluna kiinteistöhuolto, jotka kirjataan suoritusperusteisina kiinteistöhuoltokustannus sekä ostovelkatilille. Sitten kun se maksetaan pankkitililtä niin se sitten kirjataan pankkitililtä menona ja otetaan pois ostovelka-

tililtä vastakirjauksena. Suoritusperusteisuus on yleisempi tapa toteuttaa kirjaukset. Kirjaukset kuuluvat myös kirjata niiden aikatapahtumajärjestyksessä. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 93–94.)

Kirjanpidossa kirjauksille tarvitsee olla tietynlainen tilikartta ja niiden tarkoituksella on eritellä kirjanpidossa olevaa sisältöä. Esimerkkinä jos on tili vastiketuotoille, niin tilillä saa ainoastaan olla sinne kuuluvat vastike suoritukset eikä mitään ylimääräistä. Mitä tarkemmat tililuettelon tiliöinnit ovat sitä paremmin se avustaa kirjanpidon hyödyntämistä erilaisten raporttien taikka laskelmien avulla. (Suulamo 2012, 27–29.)

Tositteet ovat ne, jotka kertovat sisällön mistä mikäkin kirjaus tulee taikka mistä se koostuu. Tositteiden tarkoitus on toimia selittäväenä tekijänä liiketoiminnalle sekä samalla olla se dokumentti, joka tukee ja luo pohjan kirjanpidon oikeudellisuudelle. Kaikkiin kirjanpidon tapahtumiin (pois lukien tilienavaukset) on oltava jokin tosite. Tositteiden tarvitsee myös olla helposti luettavista ja osoittaa selvästi mitä kirjanpidon tapahtuma koskee. (Suulamo 2012, 38–42.)

Taloyhtiöön liittyvät tulot koostuvat erinäköisistä vastikkeista, joita kerätään kaikilta ketkä ovat osakkeenomistajina asunto-osakeyhtiössä. Normaalisti nämä jakautuvat pääomavastikkeisiin, hoitovastikkeisiin taikka kulutusperusteiseen vastikkeeseen. Hoitovastiketta kerätään kattamaan rakennuksen ylläpidollisten kulujen kattamista varten. Pääomavastiketta taas kerätään kattamaan lainojen eli vieraan pääomaan kuuluvaa osuutta. Kulutusperiaatteinen vastike taas tarkoittaa käyttöön liittyvää maksua esimerkiksi sähkönkäyttöön, vedenkulutukseen taikka lämmityksen kustannuksiin. (Kirjanpitolautakunta, 6–8.)

Lainat ovat taloyhtiölle vierasta pääomaa ja se jakaantuu yleensä pääomavastikelainaan taikka hoitolainaan. Pääomavastike koostuu lainaosuudesta, joka on sitoutettu millekin huoneistolle ja tämän voi maksaa pois riippuen mitä yhtiöjärjestyksessä lukee taikka mitä yhtiökokouksessa päätetään. Jos lainaosuuden maksaa samalla poistuu velvollisuus pääomavastikkeen suorittamisesta muiden vastikkeiden ohessa. Hoitolaina taas on sellainen laina, jolla ei osakkaalla ole oikeutta maksaa lainaosuuttaan pois vaan se poistuu aikanaan, kun kuukausittain kerätään tietty määrä hoitovastikkeita. (Kirjanpitolautakunta, 8.)

Taloyhtiön menot on tarkoitus kattaa hoitovastikkeella, jota peritään osakkailta. Taloyhtiön menot koostuvat henkilöstökuluista, kiinteistön huoltosopimuksista siivoukseen ja muuhun ylläpitoon, kaikki lämmitykset, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, vakuutukset,

verot, korjaustoimenpiteet sekä muut hoitokulut. Hoitovastike näitä varten peritään arvioidun kiinteistön menojen perusteella, joka voidaan laskea (menot jaetaan osakkeiden taikka neljien määrällä, joka jaetaan 12 kuukaudella). Tällä laskelmalla saadaan selvitettyä kuinka paljon kultakin huoneistolta ja sen osakkailta pitäisi periä osakkeiden taikka huoneistojen suuruuden kannalta. (Viiala & Rantanen 2015, 54.) Menot budjetoidaan vuosikohtaisesti tulevalle vuodelle ja budjetin menot eivät saisi poiketa budjetoidusta sillä hoitovastiketta peritään budjetin mukaisesti. Yhtiökokouksessa vahvistetaan vastikkeiden määristä.

### 2.3 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon toteutus

Tilikauden alkaessa tehdään tilinavaus, jonka perusteella kirjanpitoa lähdetään toteuttamaan. Tilinavauksella tarkoitetaan, että jokaiselle tarvittaville tileille laitetaan alkusaldot viimeisen vuoden hyväksytyyn tilinpäätöksen perusteella. Nämä voidaan tehdä ilman tositteita taikka merkintöjä kirjanpitoon sillä näitä ei lueta liiketoiminnan tapahtumiksi. Tilinavauksien jälkeen kirjanpitoa lähdetään toteuttamaan tilikaudelle normaalisti. (Suulamo 2012, 54–55.)

Kirjaukset toteutetaan maksuperusteisesti taikka suoritusperusteisesti. Yleisimmin käytetään suoritusperusteisuutta, että tulot taikka menot kirjataan silloin kun ne virallisesti suorituksina laitetaan liikkeelle, vaikka suoritusta vielä ei olisikaan tullut. Maksuperusteisena taas vastoin, että kirjataan kun maksu on saatu taikka suoritettu pankkitililtä. Nämä liiketapahtumat sitten tositteiden avulla osoitetaan mihin ne kuuluvat. Samalla myös tosittien avulla se auttaa kohdistamaan oikeille tileille kuuluvat asiat. Esimerkkinä että vesilasku ei löydy sähkönkäyttöön liittyvässä tilissä. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 72, 114–115.)

Taloyhtiön menot suoritetaan hyödyntämällä ostovelloille erillistä ostoreskontraa, jonka avulla suoritusperusteisesti kirjataan laskut. Laskut siis alkuun kirjataan niiden kuuluvalla tilille ja ostovelkoihin ja kun ne maksetaan, tehdään kirjaus pankkitililtä pois ja samalla pois ostovelkojen tililtä. (Suulamo 2012, 60.)

Tilikauden aikana vastikereskontra on se paikka, johon suoritusperusteisena kirjataan kaikki osakkailta perityt vastiketuetot. Vastikereskontra kertoo kaiken mitä osakkaiden maksuista saadaan selville. Vastikereskontra kertoo mitä kultakin osakkaalta peritään

kuukausittain, maksavatko osakkaat ajallaan vastikemaksunsa, sekä maksaako joku ennakkona taikka liian pienenä suorituksena vastikkeensa. (Suulamo 2012, 81.)

Palkkakirjanpitoon kuuluu kirjata ennakonpidätyksen alaisia palkkoja kuten isännöitsijälle maksettavat palkkiot taikka muut palkallista työtä tekevät taloyhtiössä esimerkkinä talonmies taikka siivooja. Jos maksettaisiin taas palkkio yhtiön tilille ilman että maksettaisiin ennakonpidätystä, kuuluisi laskut kirjata omille kirjanpidollisille tileille, joihin muutkin samat tuotot ovat kirjattu. Esimerkkinä voitaisiin pitää, jos talonmiehen palkka maksetaan hänen toimivan huoltoyhtiölle niin kirjaukset tehtäisiin kiinteistön huolto tilille eikä erikseen löytyville palkkatileille. (Suulamo 2012, 83–84.)

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa pitää myös huomioida arvonnisävero, jos asunto-osakeyhtiö on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi. Arvonnisäverollisuus käsitellään asunto-osakeyhtiön myymien palveluiden tai tavaroista sekä omasta käytöstä suoritettava arvonnisävero. Hankintojen perusteella taas saadaan asunto-osakeyhtiöltä hyvitetävä arvonnisävero. Nämä molemmat käsitellään siltä kuukaudelta miltä ne on tullutkin ja näiden vähennyksistä saadaan kalenterikuukaudelta suoritettava taikka hyvitetävän arvonnisäveron määrä. Arvonnisäverot tarvitsevat olla myös hyvin olla eriteltynä omille tileilleen ja sen mukaan on myös oltava tilit palautuksille sekä maksuille erikseen. (Suulamo 2012, 77–78.) Arvonnisäverosta myös tehtävä ilmoitukset verohallinnolle.

Tilikauden päätyminen alkaa siitä, kun kaikki tilikaudelle kuuluvat tapahtumat on kirjattu. Tästä alkaa sitten virallinen tilinpäätösvaihe ja siihen liittyvät tilien päättämiset ja tilien saldojen täsmäytyksiä ja mahdollisia korjauksia, jos tarve vaatii. Tilinpäätöksen muodostumista ja kaikkea siihen liittyvää asiaa käsitellään seuraavassa luvussa.

## 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Asunto-osakeyhtiön tarvitsee tehdä tilinpäätös tilikausilta. Tilinpäätöksen tekemiselle on aikaa neljä kuukautta kyseisen tilikauden päättymisestä. Tilinpäätökseen sisältyy tulos- ja taselaskelman lisäksi toimintakertomus, mahdollinen rahoituslaskelma sekä muut liitetiedot, jotka täydentävät tilinpäätöksen kokonaisuutta. Tilinpäätöksen tarkoitus on antaa asunto-osakeyhtiön toiminnasta selkeästi ilmaistuna sekä oikeanlaisen kuvan antavana toiminnan suuruudesta. (Viiala & Rantanen 2015, 53–55.)

Tilinpäätökseen kuuluvat aineistot kuuluvat säilyttää kymmenisen vuotta tilikauden päättämisen jälkeen. Näin pidetään yllä tilinpäätöksen luotettavuutta ja tilinpäätöksen esityksen johdonmukaisena, jonka tarkoitus on näyttää aikajanan aikana liiketapahtumista löytyvät tositteet. Tositteiden kuuluu myös pysyä muuttumattomina eikä niitä saa poistaa tilinpäätöksen valmistumisesta. Tilikauden aikana tositteita voi muuttaa, jos viranomaisille tositteiden tietoa ei ole vielä ilmoitettu mutta niistäkin on selkeästi ilmeittävä mitä tositteista on muutettu ja miksi. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 77–90.)

### 3.1 Tilinpäätöksen luominen

Tilinpäätöksen luominen alkaa heti vuoden vaihteessa. Neljä kuukautta on tilinpäätöksellä aikaa tulla valmiiksi ja sen valmistumisesta vastuussa ovat nykyinen hallitus sekä kohteeseen valittu isännöitsijä. Tilinpäätöksen rakenne taas koostuu yleisimmin alkuun sisällysluettelo koko tilinpäätöksen sisällöstä sekä sen jälkeen toimintakertomus. Seuraavana esitettäisiin kuluvan vuoden tuloslaskelma sekä taselaskelma. Sitten laitettaisiin liitetiedot täydentämään tilinpäätöksen kokonaisuutta ja allekirjoitukset tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen. Lopusta vielä löytyisi tilinpäätösmerkintä. (Suulamo 2022, 20.) Tämä on yleisin malli mutta asiat voi esittää myös muussa järjestyksessä, kunhan kaikki tarpeellinen tilinpäätösmateriaali esitetään.

Tilinpäätös allekirjoitus päivämääräksi kannattaa laittaa kokouspäivän päivämäärä, jolloin yhtiön hallitus kokoontuu hyväksymään tilinpäätöstä taikka päivämäärä, jolloin sähköisillä ilmoituksilla on tullut ilmoitukset tilinpäätöksen hyväksymisen. Hyväksymisen jälkeen tilinpäätöksen voi allekirjoittaa joko fyysisesti taikka sähköisellä allekirjoituksella. Kun tilinpäätös on hyväksytty, se lähetetään tilintarkastajalle taikka toiminnantarkastajalle tarkastettavaksi ainakin kuukausi ennen varsinaisen yhtiökokouksen pitämisen

ajankohtaa. Tilintarkastaja tekee omasta toiminnastaan tilintarkastuskertomuksen ja lopullisen tilinpäätösmerkinnän, kun isännöitsijä sekä nykyinen hallitus ovat allekirjoituksen tilinpäätökseen tehneet. Tilintarkastuskertomuksessa tilintarkastaja kertoo, onko tilinpäätös kokonaisuudessaan tehty lain puitteissa ja säännösten mukaisesti sekä antaako se oikeanlaisen kuvan yrityksen taloudellisesta tilanteesta sekä toiminnan suuruudesta kokonaisuudessaan. Tilintarkastaja myös tarkastaa, että tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen tiedot ovat yhtenäisiä toisiinsa verrattuna. (Suulamo 2022, 27–36.)

Tilintarkastajaa ei tarvitse valita, jos tilintarkastuslain vaatimukset eivät täyty taikka muussa laissa esimerkkinä asunto-osakeyhtiölaissa. Tilintarkastajaa jos ei tarvita valitaan asunto-osakeyhtiölle toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksestä ole mainintaa toisenlaisesta toimintatavasta. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiökokouksessa tilintarkastajan taikka toiminnantarkastajan valikoinnista, vaikka asunto-osakeyhtiöllä ei olisi velvollisuutta välttämättä valita tilintarkastajaa taikka toiminnantarkastajaa. Toiminnantarkastaja tekee tilikaudesta toiminnantarkastuskertomuksen, joka päivätään ja allekirjoitetaan ja kohdistetaan tiettyyn tilinpäätökseen. Toiminnantarkastuskertomusta ei saa sekoittaa keskenään tilintarkastuskertomukseen ja ne on pidettävä erossa toisistaan. (Viiala & Rantanen 2015, 60–62.)

Tilinpäätöksen hyväksyntä ja sen vahvistaminen toteutuu varsinaisessa yhtiökokouksessa. Samalla varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään yhtiön liittyvä toimintakertomus mutta sitä ei sen enempää vahvisteta. Asunto-osakeyhtiöltä ei myöskään vaadita ilmoitusta kaupparekisteriin yhtiökokouksen hyväksytyä tilinpäätöksen. (Viiala & Rantanen 2015, 55.)

### 3.2 Tuloslaskelma ja tase

Tuloslaskelman tarkoituksena on esittää tilikauden aikana toteutuneet kaikki tulot sekä menoerät, joista rakentuu yhteensä se kuinka paljon voittoa tilikaudella, saavutetaan taikka tappiota tehdään. Asunto-osakeyhtiössä tuotot koostuvat vastiketuoista, jota kerätään eri tarkoituksiin taikka sitten muista korko, osinko, vuokratuotot sekä lainoihin tulleistä suorituksista. Menoina taas pidetään taloyhtiön rakennuksen ja tontin ylläpitämiseen sekä kunnostukseen koskevat menot, mutta myös samalla rakennukseen kohdistuvista muista asioista (vakuutus, kiinteistövero ym.) sekä yhtiön omistuksessa oleviin lainoihin kohdistuviin kuluihin. (Suulamo 2022, 99–110.) Alapuolella liitteenä kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitteenä olevat kaavio tuloslaskelman rakenteesta.

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00		0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00		0,00	
Erityisvastikkeet	0,00		0,00	
J. Rahastoidut vastikkeet	-0,00	0,00	-0,00	0,00
Vuokrat		0,00		0,00
Käyttökorvaukset		0,00		0,00
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä		0,00		0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät		+/- 0,00		+/- 0,00
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut		-0,00		-0,00
Hallinto		-0,00		-0,00
Käyttö ja huolto		-0,00		-0,00
Ulkoalueiden hoito		-0,00		-0,00
Siivous		-0,00		-0,00
Lämmitys		-0,00		-0,00
Vesi ja jätevesi		-0,00		-0,00
Sähkö ja kaasu		-0,00		-0,00
Jätehuolto		-0,00		-0,00
Vahinkovakuutukset		-0,00		-0,00
Vuokrat		-0,00		-0,00
Kiinteistövero		-0,00		-0,00
Korjaukset	0,00		0,00	
J. Saadut korvaukset	-0,00		-0,00	
J. Saadut avustukset	-0,00		-0,00	
J. Aktivoinnit taseeseen	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
Muut hoitokulut		-0,00		-0,00
Oman käytön arvonlisävero		-0,00		-0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		0,00		0,00
HOITOKATE		+/- 0,00		+/- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		-0,00		-0,00
Koneista ja kalustosta		-0,00		-0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		-0,00		-0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-0,00		-0,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00		0,00	
J. Rahastoidut vastikkeet	-0,00	0,00	-0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
J. Rahastoidut osuudet	-0,00	0,00	-0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		-0,00		-0,00
Muut rahoituskulut		-0,00		-0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPAATOS-SIIRTOJA JA VEROJA		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Konsemiaavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
Välittömät verot		-0,00		-0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJAAMA (ALIJAAMA)		+/- 0,00		+/- 0,00

kuva 1 Kiinteistön tuloslaskelmakaava (KILAN-yleisohje, Kiinteistön tuloslaskelma 2017)

Taselaskelma kertoo kaiken asunto-osakeyhtiön nykyisestä varallisuudesta taseen vastaavaa puolella ja vastattava puolella taas kuinka paljon yhtiöllä on oman pääoman omistuksia verrattuna yhtiön kohdistuvaan vieraaseen pääomaan eli velkaan. Vastaava

puoli koostuu suurimmalta osin yhtiön omistukseen kuuluvien kiinteistöalueella olevista asioista esimerkiksi rakennukset, maa-alueet. Toisena vastaaviin kuuluu myös kaikki saamiset tilikauden aikana sekä pankkitileillä olevat varat. Vastattava puoli taas koostuu omasta pääomasta eli osakepääomasta sekä eri rahastoista. Toisena vieras pääoma koostuu taas kaikista pankkilainoista taikka muista veloista, jotka rasittavat taloyhtiötä eikä ole vielä kokonaisuudessa maksettu pois. Vieraspääoma jaetaan lyhytaikaiseen sekä pitkäaikaiseen velkaan. Pitkäaikaisia lainoja on yli vuoden kestävät lainat. Lyhytaikaisia taas alle vuoden pituiset lainat taikka velat. (Suulamo 2022, 118–132.) Alapuolella liitteenä kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitteenä ovat kaaviot taselaskelmien kummastakin puolesta.

TASE VASTAAVAA		Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet					
Kehittämismenot	0,00		0,00		
Aineettomat oikeudet	0,00		0,00		
Liikearvo	0,00		0,00		
Muut aineettomat hyödykkeet	0,00		0,00		
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aineelliset hyödykkeet					
Maa- ja vesialueet					
Omistuskiinteistöt	0,00		0,00		
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00		0,00		
Rakennukset ja rakennelmat					
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	0,00		0,00		
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00		0,00		
Koneet ja kalusto	0,00		0,00		
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sijoitukset					
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00		
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	0,00		0,00		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00		
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00		
Muut saamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Vaihto-omaisuus					
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00		
Keskeneräiset tuotteet	0,00		0,00		
Valmiit tuotteet / tavarat	0,00		0,00		
Muu vaihto-omaisuus	0,00		0,00		
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00	
Saamiset					
Pitkäaikaiset saamiset					
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00		
Lainasaamiset	0,00		0,00		
Muut saamiset	0,00		0,00		
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00		
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lyhytaikaiset saamiset					
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00		
Lainasaamiset	0,00		0,00		
Muut saamiset	0,00		0,00		
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00		
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rahoitusarvopaperit					
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00		
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00		
Muut arvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rahat ja pankkisaamiset		0,00		0,00	
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	

kuva 2 Tase vastaavaa (KILAN-yleisohje, Tase Vastaavaa 2017)

TASE VASTATTAVAA	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma				
Osakepääoma	0,00		0,00	
Osakepääoman korotus	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rakennusrahasto		0,00		0,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00		0,00	
Vararahasto	0,00		0,00	
Lainanlyhennysrahasto	0,00		0,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Käyvän arvon rahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Poistoero	0,00		0,00	
Verotusperusteiset varaukset				
Asuintalovaraukset	0,00		0,00	
Muut verotusperusteiset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Eläkevaraukset	0,00		0,00	
Verovaraukset	0,00		0,00	
Muut pakolliset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Lyhytaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

kuva 3 Tase vastattavaa (KILAN-yleisohje, Tase Vastattavaa 2017)

### 3.3 Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätökseen kuuluvia muita dokumentteja käsitellään tämän alakappaleen avulla ja esimerkiksi mitä kaikkea toimintakertomukseen tarvitsee sisällyttää, miltä talousarvion

kuuluu näyttää ja kertoa sekä mitä muita liitetietoja saattaa tarvita taikka olla hyvä esittää tukemaan tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksesta selviäviä tietoja. Tuloslaskelmasta ja taseesta saadaan varmasti selvää mitä asunto-osakeyhtiö taloudellinen tila osoitettujen numeroiden puolesta näyttää. Kuitenkin ilman toimintakertomusta ei saada kokonaista todellista kuvaa yhtiön todellisen toiminnan kulusta taikka tapahtumista tilikauden aikana. Samalla ilman tarvittavia liitteitä voi jäädä epäselväksi mitä varten on esimerkiksi nostettu lainaa yhtiölle taikka mihin asunto-osakeyhtiössä perityt vastikkeet on käytetty.

### 3.3.1 Toimintakertomus

Toimintakertomuksella asunto-osakeyhtiö tarkoituksella antaa toiminnastaan todenmukainen kuva ja samalla esittää lakien puitteissa tarvittavat tiedot toiminnan suuruudesta sekä kaikesta asunto-osakeyhtiöön kuuluvasta. Toimintakertomuksen kuuluu olla yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Toimintakertomus osoittaa asunto-osakeyhtiön taloudellista muutosta tilikauden tuloksellisuuden sekä kehittyvyyden kannalta, mutta tarvitsee myös näyttää taloudellisiin haittoihin taikka epävarmuustekijöihin liittyvät asiat ilman niiden peittelemistä. (Suulamo 2022, 60–61.)

Toimintakertomus kuuluu toteuttaa asunto-osakeyhtiölain puitteissa ja siihen kuuluu sisällyttää seuraavat asiat: osoittaa mihin yhtiövastiketta on käytetty, tiedot yhtiöllä olevista lainoista, onko yhtiöön liittyviä rasitteita taikka kiinnityksiä sekä näiden sijainnit (pankissa panttina yms.), tärkeimmät tilikauden aikana sekä sen jälkeen tapahtuneet asiat asunto-osakeyhtiölle, talousarvion toteutumisen poikkeavuuksien selvitys, kehityskatselmus tulevaisuudelle ja asunto-osakeyhtiön voiton käsittely ja muun vapaan pääoman mahdolliset jakamiset. (Viiala & Rantanen 2015, 56.)

Vastikelaskelmien esitetään toimintakertomuksen yhteydessä. Jokaisesta vastikeryhmästä esitetään laskelma, josta selviää kaikki tiedot vastikkeista. Tärkeimpinä on olla selvillä, kuinka paljon tiettyä vastiketta on kerätty osakkeenomistajilta ja että miten sen käyttö on kohdistunut millekin kuluerialle. Samalla saadaan selvitettyä, että vastikkeita ei ole käytetty kattamaan niille kuulumattomia kuluja. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 393.)

Jokaisesta asunto-osakeyhtiön koskevasta pääomalainoista tarvitsee myös ilmoittaa siihen koskevat lainaehdot ja korkokuluja mitä lainaan liitetään. Nämä pääomavastikkeet eivät ole niitä lainoja, joita katetaan osakkailta perityiltä pääomavastikkeilla. Pääomavastikkeet

keilla katettavat hankkeet voidaan esittää vapaaehtoisissa tiedoissa toimintakertomuksen lopussa. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 397.) Pitkäaikaisille lainoille, jota pääomavastikkeella lyhennetään, voidaan antaa edellytys maksaa pois, jos tällainen maininta yhtiöjärjestyksestä löytyy taikka muuten yhtiöjärjestyksessä päätetään tällaisen päätöksestä. Huoneiston lainaosuuslaskelma osoittaa kuinka paljon huoneiston vastuu on lainan määrästä (Etelämaa 2018, 145–147.) Esimerkkinä lainoja voidaan lyhentää puolivuositain taikka juuri yhtiökokouksen päättämänä ajankohtana.

Tärkeimmät tapahtumat ilmoitetaan ajalta mitä tilikauden aikana asunto-osakeyhtiön kannalta merkittävää on tapahtunut ja samalla myös kerrotaan tilinpäätöksen ja sen jälkeisellä ajalla (ennen allekirjoitusta) tapahtuneet olennaiset asiat. Olennaisia asioita voivat olla esimerkiksi urakan valmistumiset, uuden lainan nostamiset sekä muut millä on olennaista yhteyttä asunto-osakeyhtiön keskeisen toiminnan kannalta. (Suulamo 2022, 66.)

Toimintakertomuksessa oleva talousarvio esitetään tilikauden aikana toteutuneilla tiedoilla sekä niillä mitä oli budjetoitu millekin kulukohteille. Näistä sitten kerrotaan, jos suuria poikkeavuuksia summittain, että miksi ne ovat suurempia kuin tehdyssä talousarviossa. Tämä osoitetaan joko toimintakertomuksessa taikka sen olevissa liitetiedoissa. Suurimpina erokohtina yleensä nähdään asunto-osakeyhtiössä korjaushankkeiden ollessa kalliimpia kuin niiden on oletettu. (Suulamo 2022, 82–84.)

Toiminnalliseen kehitykseen kuuluvat seikat mainitaan siten, miten niiden oletetaan muuttuvan tulevalle tilikaudelle. Suurimmat toiminnalliseen muutokseen vaikuttavat asiat ovat yleensä uudet tulevat projektit asunto-osakeyhtiön rakennusten taikka muun kiinteistön tonttien korjauksiin liittyvät kulut. Tärkeimpänä siis kartoittaa mitä kuluja itse asunto-osakeyhtiölle saattaa koitua taikka mitkä kulut voivat vaikuttaa myös osakkeenomistajia (Suulamo 2022, 66–67.)

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tehdä tulosta omalla toiminnallaan. Kuitenkin jos asunto-osakeyhtiöllä tulee niin sanottua voittoa taikka on muuta pääomaa mahdollisesti jaettavaksi niin tästä hallitus tekee ehdotuksen toimintakertomukseen, kuinka voittovaroja jaetaan, jos jaetaan ollenkaan. Tilikauden voitolla voidaan siis myös vaikka kartuttaa asunto-osakeyhtiön oman pääoman summaa. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 402.)

Asunto-osakeyhtiöön kuuluvat kiinnitykset sekä mahdolliset rasitukset on mainittava toimintakertomuksessa. Kiinnityksiä voi olla esimerkiksi panttikirjat pankeissa, jotka toimi-

vat yhtiön velkojen vakuutena taikka rasiuksena voi olla esimerkiksi autopaikkojen ja kaantuminen X-taloyhtiön kanssa taikka muu vastaava, joka on jotenkin rajoittavana tekijänä. (Suulamo 2022, 80–81.)

Muina vapaaehtoisina tietona voidaan esittää monenlaisia asioita. Näihin asioihin yleensä sisällytetään yhtiön perustiedot ja tietoja mistä asunto-osakeyhtiön hallintoon on kuulunut tilikauden aikana sekä muutoksia asunto-osakeyhtiön kannalta. Yhtiössä menevien kulutusten selvitys peruskäyttöön liittyvästä veden, sähkön taikka muun olennaisen kulutuksen määrät. Haltuun otetut huoneistot sekä omistusvaihdokset. Tärkeimmät korjausurakat tilikauden aikana sekä tulevina vuosina tulevat korjauskohteet. Tiedot kaikista lainaosuuksista yleisesti ja kaikista hankkeista tarvitsee olla tehtynä hankerahoituslaskelma, miten hanke aiotaan rahoittaa taikka mitä se kokonaisuudessaan mahdollisesti voisi maksaa. (Suulamo 2022, 90–94.)

### 3.3.2 Talousarvio

Talousarvio koostuu mitä tilikaudelle on suunniteltu kulutettavaksi taikka saatavaksi milläkin eri aihealueille. Esimerkkinä hoitovastikkeet arvioidaan vuodeksi olevan summa  $x$  ja sitten summat hoitovastikkeille hyväksytään. Tilikaudelle hyväksytyyn talousarvion lukemia sitten verrataan tuloslaskelman ja taseen osoittamiin tuloksiin. Jos talousarvion lukemat poikkeavat summallisesti paljon todellisesta toteutuneesta pitää tästä syyt miksi tai mistä tämä johtuu selvittää toimintakertomuksessa. Yleensä nämä kohdistuvat korjaushankkeisiin ja näiden edetessä huomataan niihin menevän joko enemmän taikka vähemmän mitä on arvioitu. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 398.)

### 3.3.3 muut liitetiedot ja laskelmat

Muiden liitetietojen määrä ja tarpeellisuus riippuu ihan siitä, kuinka suuri asunto-osakeyhtiö on sekä kuinka paljon on tarpeellista esittää, jotta riittävä kuva koko toiminnasta tilinpäätökseen saadaan (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 97). Tämän kappaleen alle käsitellään liitetietoja mitä voitaisi tarvita tilinpäätöksen yhteydessä esittää.

Tärkeimmät jälkilaskelmat asunto-osakeyhtiölle, joita tilinpäätökseen kuuluu ovat erilaiset vastikelaskelmat. Laskelmien tarkoitus on osoittaa, minkälaisia varoja yhtiöllä kerätään ja mihin niitä myös käytetään. Jokaisesta erilaisesta vastiketypistä tarvitsee olla

oma erittely sekä laskelma näiden keräämisestä. Vastikelaskelmat ovat eriteltynä toimintakertomuksen yhteydessä. Tärkeimpänä asiana on varmistaa, että vastikelaskelmat muodostetaan juuri tuloslaskelman ja taseesta saatavien lukujen perusteella (Etelämaa 2018, 17–19.) Vastikerahoituslaskelmaa kuvaa neljännen kappaleen kuvat 8 ja 9.

Hoitorahoituslaskelmissa esitetään osakkailta perimien maksujen sekä heidän hyödykseen näiden käytetyt menojen jakaantumiset. Tulopuolella löytyy kaikki maksut joihin osakkaat ovat jotenkin osallisina kuten hoitovastikkeet, korjausvastikkeet, hankeosuussuoritukset sekä kaikki tulot joihin sidoksissa on kaikki osakkaat. Kuluilla on sama periaate, että esitetään sellaiset menot, jotka ovat sidoksissa kaikkiin osakkaisiin ja heidän hoitorahoituksensa suorituksiin. Menoihin voidaan liittää kiinteistön hoitokuluja, hoitolainojen lyhennykset, poikkeukselliset kulut sekä muut osakkaisiin sidoksissa olevat kulut. (Etelämaa 2018, 27–28.)

Pääomarahoiuslaskelmassa tarvitsee esittää jokaisesta lainasta niin kauan kuin laina-aika on voimassa sekä maksettavaa lainasta on jäljellä. Osakas maksaa kuukausittain pääomavastiketta niin kauan kuin hänen huoneistolleen kohdistuu lainasta osuus. Osakas voi siis maksaa lainaosuutensa pois, jos siitä on annettu päätös yhtiökokouksessa taikka yhtiöjärjestyksessä lukee minä ajankohtina lainaosuussuorituksia voi maksaa. Pääomarahoiuslaskelma jaetaankin samanlaisesti tuloihin ja menoihin kuin hoitorahoituslaskelma. Pääomarahoiuslaskelman tulot koostuvat pääosin pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista, jotka sitten menopuolella kohdistuu lainanlyhennyksiin sekä lainosuuslyhennyksiin. (Etelämaa 2018, 73–74.) Pankkikohtaisesti lainan lyhennyskulut voivat vaihdella.

Hoitovastikkeiden ja pääomavastikkeiden lisänä voidaan esittää erityisperustein keretyt vastikkeita. Näitä voi olla esimerkiksi vastike jotain hyödykettä kuten satelliitti-tv-vastike taikka kulutusperusteisiin laskeutuvaan veden kulutuksen määrään. Kulutuksista luodaan laskelmat, kuinka paljon on kenenkin osakkaan osuudet vastikkeista. Jotkin hyödykkeet kuitenkin voidaan jo huomioida hoitorahoituksen yhteydessä. (Etelämaa 2018, 108,120.)

Liitteenä hankerahoituslaskelmat eivät ole pakollisia, mutta ne antavat tilinpäätöksen lukijalle paljon tärkeää informaatiota. Samalla jos korjaushankkeet ovat kokonaisuuteen liittyvään suuruuteen merkittäviä korjauksia taikka jos korjaustoimenpiteet jatkuvat monien tilikausien ajanjaksolla ne voi olla hyvä ilmoittaa tilinpäätöksen yhteydessä. Laskelmassa tarkastellaan kaikki eri kustannuserät hankkeelle (urakka, lisätyöt suunnittelu ja

valvonta sekä muut kulut) sekä miten hanke on rahoitettu (rahastoinnit, lainat, korjausvastikkeet ym.) (Etelämaa 2018, 127–129.)

Muina liitetietoina laskelmien lisäksi esitetään kaikki muut tiedot mikä liittyy olennaisesti yrityksen toimintaan ja sen riittävän oikean kuvan saamiseksi on tarpeellista. Pienyrityksen sekä mikroyrityksen liitetietoihin kuuluu: tilinpäätöksen laatimisen periaatteet, poikkeuksellisten erien esittäminen, tilikauden jälkeisen ajan olennaiset tapahtumat, arvonnkorotusrahaston muutokset, tiedot käypään arvoon, pitkäaikaisien lainojen tiedot, annetut vakuudet sekä vastuut ja järjestelyt, emoyrityksen tiedot, hallintoon kohdistuvat lainavelvollisuudet, liiketoimet muiden tahojen kanssa, henkilöstön määrä, omien osuuk-sien ja osakkeiden muutokset, toimintakertomusta vastaavat tiedot. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 292–293.)

Tilinpäätöksen laatiminen, poikkeukselliset tulo ja menoerät, pitkäaikaiset lainat, emoyri-tyksen tiedot, henkilöstömäärä ja toimintakertomusta kuvaavat liitteet ilmoitetaan oikeanlaisilla tiedoilla mistä mikäkin koostuu ja mistä tai miten ne ovat muodostuneetkin (Kai-sanlahti & Leppiniemi 2018, 293–297).

Olennaisilla tapahtumilla tarkoitetaan sellaisia asioita, jotka ovat tapahtuneet tilinpäätös-kauden jälkeen eikä muuten ilmene tilinpäätöksestä. Olennaisena asiana pidetään ta-loudellisesti suuren merkityksen omaavaa tapahtumaa. Arvonnkorotusrahaston muutok-set ilmoitetaan myös liitetiedoissa ja minkälaiset vaikutukset tällä on (Kaisanlahti & Lep-piniemi 2018, 293–294.)

Oma pääoma muutokset tarvitsevat ilmoittaa myös liitetiedoissa. Näistä ilmoitetaan, jos hankitaan osuuksia ja perusteet näille sekä sama jos luovutettu. Näistä sitten ilmoitetaan mikä on virallinen arvo sekä mikä on omistuksien lukumäärä. (Kaisanlahti & Leppiniemi 2018, 296.)

Vakuudet ja vastuu sitoumukset ilmoitetaan niillä tiedoilla mistä vastuu koostuu ja mi-hin vastuu on sidottu. Esimerkkejä voi olla lainan vakuutena olevat panttikirjat pankissa, joka toimii vakuutena lainalle. Hallintoelimille olevat lainojen määrä sekä näiden vakuus-sitoumukset tarvitsevat myös tilinpäätöksen liitetietoina esittää. (Kaisanlahti & Leppi-niemi 2018, 295.)

## 4 KIINTEISTÖVÄLITYKSELLE ARVOA TILINPÄÄTÖKSESTÄ

Edellisissä kappaleissa käsiteltiin miten kirjanpito ja tilinpäätös toteutetaan sekä mitä kaikkea niihin sisällytetään. Tässä kappaleessa nyt pureudutaan siihen mitä tilinpäätöksestä voidaan näyttää asuntokauppojen yhteydessä, sekä mitkä ovat niitä suurimpia asioita, jotka vaikuttavat osakkaisiin. Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiön rahatilanne, tulevat korjaushankkeet kiinteistölle, yhtiössä perittävät vastikkeet ja niiden määrät, yhtiössä olevien lainojen määrä. Näitä tutkitaan oman työpaikaltani lainattujen tilinpäätökseen kuuluvien tuloslaskelmien sekä taseiden perusteella sekä muiden tiedostojen mitä voin jakaa ilman tarpeettomien tietojen vuotamista sekä että tiedostoihin jää edes jotain näytettävää. Eli kaikki sellainen tieto mikä osoittaisi mitään yksilöintitietoja mikä taloyhtiö on kyseessä, on jätetty liitteenä olevista tiedoista pois.

Asunto-osakeyhtiöihin liittyvät kaupat yleisesti kohdistuvat huoneistosiin kohdistuviin osakkeisiin. Osakkeilla saadaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti mainittuna mihin asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön huoneistoon taikka muuhun tilaan saadaan oikeus tietyillä osakkeilla. Asuntokaupan yhteydessä ostajan pitää tutustua isännöitsijän todistukseen, yhtiöjärjestykseen sekä tilinpäätökseen. Näistä ostaja saa paljon tärkeää tietoa ostettavien osakkeiden oikeuttavasta huoneistosta ja ylipäätään taloyhtiön tilanteesta (Linnainmaa, Palo 2007 S19, 37–42) Kaikki eivät kuitenkaan suoraan välttämättä osaa tulkita miten tilinpäätöstä pitäisi lukea ja mikä on tärkeää tietoa ostajan kannalta. Tähän vaikuttaa varmasti se, että kaikki ei lue tilinpäätöstietoja kuin erityisissä tilanteissa kuten asuntokaupassa.

Kiinteistökaupoissa monesti otetaan mukaan kolmas henkilö, joka on kiinteistönvälitysläikkötoiminnassa toimiva kiinteistövälittäjä. Kiinteistövälittäjä omalla toiminnallaan yrittää kaupattavasta kohteesta myyjän sekä ostajan välille tehdä sopimus kaupan tekemisestä ja siitä hänelle sitten maksetaan välityspalkkion yhteydessä. Välityspalkkion välittäjä saa, kun kauppa tulee viimeistelyä. (Kasso 2014, 1–3, 60.) Samalla varmasti, kun kiinteistövälittäjää käytetään, tulee ostajallekin varmempi olo kaupattavasta kohteesta sillä kiinteistövälittäjänä ei voi toimia ihan kuka vaan.

Kiinteistövälittäjällä on omassa toiminnassaan myös tiedonanto sekä selonottovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuus tarkoittaa, että kiinteistövälittäjän on esitettävä kaikki tiedot

mitä myymistä varten tarvitaan ja on itse hänen tiedoissaan. Esimerkkinä keskeisimpänä voidaan pitää asunnon myyntihinta arviota. Selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että välittäjällä on myös vastuu ottaa selvää asioista, jos ne vaikuttavat olevan jotenkin puutteellisia kokonaisuudeltaan taikka virheellisiä jonkun asian suhteen. (Kasso 2014, 43–54.) Tämä myös vaikuttaa ostajan kannalta positiivisesti sillä kiinteistövälittäjälle ei voi esittää ihan mitä vaan syyllistymättä toimimaan hyvän välitystavan vastaisesti.

Kiinteistövälittäjä pitää myös myyntikohteen välityksen yhteydessä luoda hinta myytävälle kohteelle. Tämä perustuu jo myyjän ja kiinteistövälittäjän väliseen toimeksiantoon. Arvio kohteen hinnasta korostuu välittäjän asunto-osakeyhtiöstä saatavien tietojen ja oman kokemuksen taikka ammattitaidon perusteella. Arvio voidaan tehdä monen periaatteen mukaan mutta käytettäviä menetelmiä voi olla kauppaa-arvomenetelmä, jossa määritellään hinta vertaamalla vastaavanlaisiin kohteisiin, tuottoarvomenetelmä, jossa tarkistellaan vuokratuoton perusteella arvon kohde taikka sitten kustannusarvomenetelmä, joka käsittää arvioitujen korjauskustannusten määrää. (Kasso 2014, 242,251–257.) Vaikka arvio tehdäänkin ei se tarkoita, että se on kiinteä hinta vaan arvio mitä kauppahinnan oletetaan olevan nykyisen markkinatilanteen ja muiden tietojen pohjalta.

Kiinteistövälitysfirmojen sivuilta löytyy paljon tietoa asunto-osakeyhtiöstä ja myynnissä olevista huoneistoista. Sivulla on hyvin eritelty maksujen määrät (vastike, muut kulutuslaskutuksen tiedot ja velkaosuudet huoneistolle), huoneiston tiedot, taloyhtiöön toteutetut korjaushankkeet sekä tulevat korjaukset. Kuitenkin mikä jää puuttumaan on taloyhtiön taloudellinen tilanne muuten. Siitä ei ilmoitusten perusteella ainakaan kerrota juurikaan, että millä tilalla taloudellinen tila on. Kiinteistön esittelyvaiheen aikana se on sitten aika paljon välittäjästä kiinni, kuinka paljon hän omalla toiminnallaan lähtee tilinpäätöstä esittämään kiinteistövälityksen yhteydessä. Kiinteistövälityksen yhteyteen on kuitenkin hankittava ajantasaiset asiakirjat asunto-osakeyhtiön nykytilasta, joten sellaiset pitäisi olla välityksen yhteydessä mahdollista esittää. Seuraavat alakappaleet kuvaavat niitä kohtia mitä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tiedoista voitaisiin nostaa esille. Mukana myös isännöitsijän todistus sillä yleensä sen mukana toimitetaan asunnon myyntiä varten olevat muutkin dokumentit (tilinpäätös, yhtiöjärjestys jne.). Se avataan myös koska se ja yhtiöjärjestys myös linkittyvät taikka osittain liittyvät tilinpäätökseen ja ovat kiinteistövälitystä varten käytetyimpiä asiakirjoja.

## 4.1.1 Tuloslaskelma ja tase

## Tuloslaskelma

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
<b>Vastikkeet</b>		
Hoitovastikkeet	43 800,60	43 800,60
Hankeosuussuoritukset	32 914,54	0,00
Rahastoidut vastikkeet	-32 914,54	0,00
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>43 800,60</b>	<b>43 800,60</b>
Käyttökorvaukset	4 373,12	4 260,78
Muut kiinteistön tuotot	9 276,00	200,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>57 449,72</b>	<b>48 261,38</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-350,00	-480,62
Hallinto	-4 774,63	-4 278,47
Käyttö- ja huolto	-20 747,59	-23 712,95
Ulkoalueiden hoito	-507,16	-1 790,62
Siivous	-827,16	-558,00
Vesi ja jätevesi	-4 175,88	-3 138,80
Sähkö ja kaasu	-716,20	-693,43
Jätehuolto	-2 598,29	-2 942,99
Vahinkovakuutukset	-2 194,69	-2 007,71
Kiinteistövero	-2 831,60	-2 797,20
Korjaukset	-6 291,12	-50 022,06
/. Aktivoinnit taseeseen	0,00	44 300,00
Muut hoitokulut	2 716,15	-40,00
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-43 298,17</b>	<b>-48 162,85</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>14 151,55</b>	<b>98,53</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-5 341,99	0,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-5 341,99</b>	<b>0,00</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Pääomavastikkeet	4 359,26	4 595,34
/. Rahastoidut vastikkeet	-2 191,03	-3 606,59
Lainaosuussuoritukset	2 191,03	3 606,59
Korkokulut	-714,96	-755,51
Muut rahoituskulut	-70,00	-1 081,27
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>3 574,30</b>	<b>2 758,56</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>12 383,86</b>	<b>2 857,09</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>12 383,86</b>	<b>2 857,09</b>

kuva 4 Tuloslaskelma malli

Tuloslaskelmassa osakkaille suurin informaatio mitä voidaan ottaa huomioon ja kannattaa huomioida on tulojen suhde asunto osakeyhtiön menoihin. Menoja jos on huomatta-

vasti enemmän se voi tarkoittaa, että taloyhtiö ei kerää tarpeeksi vastikkeita vuoden aikana ja voi johtaa vastikkeen yleiseen nousemiseen taikka kesken vuoden perittäviin ylimääräisiin vastikkeisiin.

Toisena seikkana tuloslaskelman loppu kertoo, tekeekö asunto-osakeyhtiö paljonkin voittoa tilikauden aikana. Tämäkin vaikuttaa siihen, että yhtiö pysyy vakavaraisena pankkitilin suhteen eikä joudu juuri maksukyvyttömyyden takia nostamaan osakkailta perittäviä kuluja. Kuten nähdään kuvan 4 perusteella yrityksellä molempina vuosina positiivisena tuloksena ja varoja kerätty samassa suhteessa kuin kulujakin on ollut. Tietenkään asunto-osakeyhtiön ei ole tarkoitus tehdä voittoa vaan enemmänkin kattaa oman toimintansa kulut.

### Tase

	31.12.2022	31.12.2021
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiihteistöt	68 621,42	68 621,42
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	711 925,83	672 967,82
Koneet ja kalusto	37,68	37,68
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	0,00	44 300,00
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>780 584,93</b>	<b>785 926,92</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	27 634,12	27 634,12
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>27 634,12</b>	<b>27 634,12</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>808 219,05</b>	<b>813 561,04</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 561,36	225,48
Siirtosaamiset	0,00	516,64
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 561,36</b>	<b>742,12</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	11 870,17	27 607,10
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>11 870,17</b>	<b>27 607,10</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>13 431,53</b>	<b>28 349,22</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>821 650,58</b>	<b>841 910,26</b>

kuva 5 Tase vastaava malli

## Tase

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	33 637,59	33 637,59
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>33 637,59</b>	<b>33 637,59</b>
Rakennusrahasto	571 115,90	538 201,36
<b>Muut rahastot</b>		
Lainanlyhennysrahasto	194 695,36	192 504,33
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>194 695,36</b>	<b>192 504,33</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-12 458,33</b>	<b>-15 315,42</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>12 383,86</b>	<b>2 857,09</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>799 374,38</b>	<b>751 884,95</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 503,10	69 603,63
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>14 503,10</b>	<b>69 603,63</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 215,31	4 832,94
Saadut ennakot	1 269,80	1 721,42
Ostovelat	2 756,31	9 967,43
Muut velat	81,50	181,50
Siirtovelat	2 450,18	3 718,39
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>7 773,10</b>	<b>20 421,68</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>22 276,20</b>	<b>90 025,31</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>821 650,58</b>	<b>841 910,26</b>

kuva 6 Tase vastattavaa malli

Taseen vastaavasta puolesta tärkeimpänä tietona osakkeenomistajalle voidaan pitää sitä, kuinka paljon pankkitilillä on rahaa. Tämä kertoo juuri siitä vakavaraisuuden ylläpitämisestä. Tililtä voidaan huomata, että tällä hetkellä on ihan kohtalainen määrä rahaa ylläpitää toimintaa.

Vastattava puolesta taas kannattaa tarkistella muutamaakin asiaa oman pääoman sekä vieraan pääoman kohteita sekä tarkastella mikä on molempien pääomien suhde keskenään toisiinsa. Omasta pääomasta kannattaa ottaa ylös rahastot, jotka kertovat kuinka paljon asunto-osakeyhtiössä on tehty korjaustöitä taikka muuten rahastoitu varoja yhtiön hyväksi. Vieraasta pääomasta kannattaa taas huomioida kuinka paljon pitkäaikaista sekä lyhytaikaista lainaa asunto-osakeyhtiöllä on. Näillä riippuen lainasta voi olla osuuksia jokaiselle osakkeenomistajalle huoneiston lainaosuuteen. Mallikuva 5 ja 6 mukaan lainaa on osittain muttei kuitenkaan monien satojen tuhansien edestä. Asunto-osakeyhtiö on myös pieni, joten siitä pitää ottaa huomioon, että korjaukseen tarkoitettuihin lainoihin ei tarvitse varata niin paljon rahaa. Tuloksen ja taseen pohjalta kiinteistövälittäjän kannattaisi esittää pääpointteittain juuri ne tiedot mitä tässä käsiteltiin.

#### 4.1.2 Isännöitsijäntodistus ja yhtiöjärjestys

Isännöitsijäntodistus sisältää tiedot yhtiöstä sekä tietyn huoneiston osakkeiden tiedoista. Isännöitsijän todistusta käytetään kiinteistövälityksen ohella ja siitä saadaan osoitettua tietoja ostajalle mitä hän on ostamassa. Isännöitsijäntodistuksen voi saada se henkilö ketä omistaa tietyt osakeryhmät taikka kiinteistövälitystä tekevä henkilö. Isännöitsijän todistuksella on oltava seuraavat asiat: kertoa miltä yrityksen taloudellinen tilanne vaikuttaa, tiedot yhtiölle kuuluvista kiinteistöistä ja tiedot mitä näihin liittykin, tiedot kiinteistöalueesta missä kiinteistöt sijaitsevat, yhtiöjärjestyksestä löytyvät lunastuslausekkeet esim. lunastusoikeus, tiedot liittyen huoneistoon ja sen kuntotilasta, tiedot nykyisestä osakkaasta ja osakeryhmään kohdistuva rajoitus esimerkiksi (asumisoikeus, hallintaoikeus jne.), huoneiston hallintaan ottamisen tiedot, tiedot yhtiövastikkeista ja lainavastuista, yhtiötä vastaan olevat kanteet ja osakeantivaltuutukset taikka muut osakkeisiin liittyvien oikeuksien antamisesta sekä muut lain mukaan ilmoitettavat tiedot. Tiedot huoneiston korjauksista ja muutostöistä on myös oltava saatavilla osakkaalla taikka kiinteistövälittäjällä. (Nevala, ym. 2015, 302–304.)

Yhtiöjärjestys toimii asunto-osakeyhtiöllä sääntöinä hallinnon toimille. Yhtiöjärjestyksenä pakollisina tietoina on yhtiön virallinen toiminimi sekä kotipaikka, Yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen määritykset ja hallinnalliset perusteet, kaikkien osakehuoneiden sijainti kiinteistöissä ja kaikki yksilöntiedot kullekin osakehuoneistolle mihin sitä käytetään taikka mikä on huoneiston numero sekä mikä osakeryhmä kuuluu minkäkin huoneiston hallintaan, muut yhtiön hallintaan kuuluvat osakehuoneistot sekä osakkeettomat tilat (sauna, pesutupa, varasto ym.) sekä tiedot millä perusteella vastikkeet ovat määräytyneet yhtiössä. (Nevala, ym. 2015, 273–274.) Yhtiölle kuuluvia rajoitukset yleensä löytyvät myös yhtiöjärjestyksestä. Esimerkkeinä voidaan pitää yhtiöjärjestykseen perustuvaa lunastusoikeutta taikka jaettua parkkipaikkaa toisen taloyhtiön kanssa jne.

Kunnossapitovastuu menee siten että osakas vastaa huoneiston sisätiloista ja sen kunnosta, kun taas yhtiön vastuulle jää muu kiinteistön ylläpitäminen sekä perustarpeiden mahdollistaminen (sähkö, lämmitys, vesi, jne.) kuuluvat taloyhtiön vastattaviksi. Näistä voi olla yhtiöjärjestyksessä kuitenkin poikkeavuuksia, miten määräykset menevät. (Suomen Kiinteistöliitto ry, ym. 2019, 8–11.)

Yhtiöjärjestyksen yhteys asuntokauppaan tärkeimpänä tietona mitä osakkeet, joita ollaan ostamassa oikeuttaa. Yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että esimerkiksi osakkeet 1-

100 antavat oikeuden hallita asuinhuoneistoa 1 johon kuuluu 2 h+k+s ja on pinta-alaltaan 60 m<sup>2</sup>. Toisena yhtiöjärjestyksessä sitten määrätään velvollisuudet ja oikeudet mitä osakkaalla on.

Vastikkeiden suuruus voi määräytyä sen mukaan, miten ne ovat yhtiöjärjestyksessä päätetty määritettäväksi. Esimerkkinä hoitovastike voi olla kolme euroa per huoneiston neliö taikka toisella tavalla 0,30 senttiä osakkeelta. Laskelmana se tekee, jos huoneistossa on esimerkiksi 500 osaketta niin se tekee 0,30 kerrottuna 500 on yhteensä 150 euroa kuukaudessa. Tämän päälle tietenkin tulee kaikki muut vastikkeet mitä Asunto-osakeyhtiölle sitten kuuluukin. Hoitovastikkeen laskentaa samalla vaikuttaa miten paljon kuluja on, sillä se yritetään laskea juuri sen perusteella, että hoitovastike kattaisi kulut, joita varten sitä ylipäätään kerätään. Hoitovastikkeen keräykset näkyvät mallikuvan 8 kerätyissä hoitovastikkeissa.

Isännöitsijäntodistuksesta on yksi tärkeimpiä asuntokaupan yhteydessä käytettyjä ja samalla tarpeellisia lomakkeita. Isännöitsijän todistuksen alku käsittää tietoa taloyhtiöstä, sen rakennuksista, kohteena olevasta huoneistosta ja sen omistajasta tietoja. Tärkeimpiä asioita mikä kannattaa ottaa huomioon: rakennuksen vuosiluku, rakennuksessa suoritettut korjaukset. Rakennuksen vuosiluku ja korjaukset voidaan liittää toisiinsa sillä mitä vanhempi talo sitä enemmän siihen voidaan joutua tekemään korjauksia tulevana vuosina kuin uuteen. Tietenkin uudessa taloyhtiössä asuntojen hinnatkin ovat varmasti kalliimmat mutta ei tule niin paljon korjauksia, joita perittäisiin osakkailta pääomavastikkeiden avulla.

Loppuosa isännöitsijän todistuksesta sitten käsittelee taloutta mihin kuuluu kaikki vastikkeet ja muut maksuvelvollisuudet huoneistolle sekä kaikki tiedot taloyhtiöön ja suoraan huoneistolle kohdistetuista lainoista. Kuukausimaksut koostuvat normaalista asuinhuoneiston vastikkeista sekä muista perittävistä vastikkeista taikka maksuista (autopaikkavuokra, vesivastike, laajakaistavastike ym.). Sitten erillislaskuina voidaan toteuttaa esimerkiksi sähkön kulutusta mittarin mukaan taikka saunamaksut tietyin ajanjaksoin mitä taloyhtiössä sovittu. Vastikkeiden jälkeen näkyy sitten mitä lainoja asunto-osakeyhtiöllä on sekä mikä on huoneiston osuus näistä.

Molemmista vastikemaksuista ja lainojen määrässä kannattaa olla tarkkana. Jos yhtiöllä on pieni vastikemaksu kuukausittain niin se ei välttämättä ole aina hyvä merkki sillä, jos yhtiö kerää liian vähän vastiketta voi se joutua lähteä perimään lisää vastikkeita vuoden aikana esimerkiksi ylimääräinen yhtiövastike. Lainoissa kannattaa huomioida se, kuinka

paljon niitä on, onko ne maksettavissa pois, miten ja mikä niiden päättymisaika, ettei tule yllätyksenä.

#### 4.1.3 toimintakertomus sekä talousarvio

Toimintakertomuksen ja talousarvion rakenne kuvattiin työn kolmannessa kappaleessa. Tässä kappaleessa nyt mitä asuntokaupan yhteydessä ostajalle voidaan esittää toimintakertomuksesta sekä talousarviosta, jotka kuuluvat asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen. Lyhyesti mainittuna toimintakertomus esittää asunto-osakeyhtiön tilikauden tapahtumat ja toiminnan muutokset sekä kehitykset. Talousarviosta selviää taloyhtiön vuoden ajalle arvioitujen kulujen ja tuottojen suhteen.

Toimintakertomusta en liitä tähän sillä siitä voi joutua karsimaan niin paljon ettei siitä jää tarpeeksi esitettävää materiaalia. Avataan kuitenkin muuten ne kohdat mitä asuntokauppaan tuottaa eniten vaikutuksia. Talousarvion sekä vastikerahoituslaskelman toimintakertomuksesta voin liittää tähän kappaleeseen, josta voimme sitten tulkita mitkä ovat ne tärkeimmät tiedot mitä talousarvio esittää.

Toimintakertomuksesta tärkeimmät asuntokauppaan ovat varmastikin talous osio sekä korjausosio. Talous osio käsittää kaiken tilikauden aikana tapahtuvista tuotot, kulut, vastikkeet, lainat, poistot, aktivoinnit, rahastoinnit. Näistä asuntokaupassa saadaan näkemys asunto-osakeyhtiön kokonaisuudesta. Onko paljon lainoja, ollaanko vakavaraisia taikka muuta sen tapaista tietoa. Korjausosista taas mitä korjaustöitä tilikauden aikana on toteutettu ja kuinka paljon nämä ovat kustantaneet sekä mitä tulevaisuuden suunnitelmana olevissa korjauksissa on. Yleensä taloyhtiölle tehdään suunnitelma seuraavalle viidelle taikka kymmenelle vuodelle mitkä korjaustarpeet tulevat ajankohtaisiksi.

## Talousarviovertailu

	01.01.2022 - 31.12.2022	Budjetti 2022	Ero %
<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>			
<b>HOITOTULOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	43 800,60	43 800,00	
Hankeosuussuoritukset	32 914,54	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	3 400,00	(-100,00 %)
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>76 715,14</b>	<b>47 200,00</b>	<b>(62,53 %)</b>
Käyttökorvaukset	4 373,12	3 200,00	(36,66 %)
Muut kiinteistön tuotot	9 276,00	0,00	
<b>HOITOTULOT YHTEENSÄ</b>	<b>90 364,26</b>	<b>50 400,00</b>	<b>(79,29 %)</b>
<b>HOITOMENOT</b>			
<b>Kiinteistön hoitomenot</b>			
Henkilöstökulut	-350,00	-550,00	(-36,36 %)
Hallinto	-4 774,63	-4 355,39	(9,63 %)
Käyttö- ja huolto	-20 747,59	-19 312,00	(7,43 %)
Ulkoalueiden hoito	-507,16	-1 100,00	(-53,89 %)
Siivous	-827,16	-558,00	(48,24 %)
Vesi ja jätevesi	-4 175,88	-3 400,00	(22,82 %)
Sähkö ja kaasut	-716,20	-700,00	(2,31 %)
Jätehuolto	-2 598,29	-3 000,00	(-13,39 %)
Vahinkovakuutukset	-2 194,69	-2 125,00	(3,28 %)
Kiinteistövero	-2 831,60	-2 800,00	(1,13 %)
Korjaukset	-6 291,12	-12 339,61	(-49,02 %)
Muut hoitomenot	2 716,15	-40,00	(-6 890,38 %)
Hoitokorot	-286,58	-120,00	(138,82 %)
Hoitörahoituskulut	-2,50	0,00	
Hoitovastikelainojen lyhennykset	-54 409,13	0,00	
<b>HOITOMENOT YHTEENSÄ</b>	<b>-97 996,38</b>	<b>-50 400,00</b>	<b>(94,44 %)</b>
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>-7 632,12</b>	<b>0,00</b>	
<b>RAHOITUS</b>			
<b>Rahoitus</b>			
Pääomavastikkeet	4 359,26	4 291,02	(1,59 %)
Lainaosuussuoritukset	2 191,03	0,00	
Korkokulut	-428,38	-503,00	(-14,83 %)
Lainanlyhennykset	-4 309,03	-3 889,06	(10,80 %)
Muut rahoituskulut	-67,50	-15,00	(350,00 %)
<b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)</b>	<b>1 745,38</b>	<b>-116,04</b>	<b>(-1 604,12 %)</b>

kuva 7 Talousarviovertailu malli

Yläpuolella oleva talousarvio on toteutunut aika lailla budjetoidun mukaan. Tulona on saatu vähän enemmän johtuen avustustuotoista sekä menoina ollut lisäkuluja urakan suhteen. Näistä luvuista päällimmäisenä voidaan nostaa seikat, jotka vaikuttavat osakkaisiin eli pääomavastikkeiden maksut sekä muut hankesuoritukset. Nämä vaihtelevat riippuen lainojen määrästä sekä kuinka paljon lainasta kohdistuu juuri mihinkin huoneistoon. Muuten kulut ja tuotot liittyvät enemmän yleisemmällä tasolla osakkaisiin eikä ole sidonnaisia välttämättä asuntokauppaan niinkään.

## Vastikerahoituslaskelma

01.01.2022 - 31.12.2022

### VASTIKERAHOITUSLASKELMA

#### HOITORAHOITUS

##### Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	43 800,60
Hankeosuussuoritukset	32 914,54
Käyttökorvaukset	4 373,12
Muut kiinteistön tuotot	9 276,00

**Kiinteistön tuotot yhteensä 90 364,26**

##### Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-43 298,17
Korkokulut	-286,58
Muut rahoituskulut	-2,50
Hoitovastikelainojen lyhennykset	-54 409,13

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -97 996,38**

**Tilikauden hoitojäämä -7 632,12**

**Edellisten tilikausien hoitojäämä 14 624,54**

**Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 6 992,42**

#### PÄÄOMARAHOITUS

##### Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	232,08
Korkokulut	-4,49
Lainanlyhennykset	-213,97
Muut rahoituskulut	-60,00

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -46,38**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä -555,58**

**Siirtyvä yli-/alijäämä -601,96**

##### Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	3 943,20
Lainaosuussuoritukset	2 191,03
Korkokulut	-204,35
Lainanlyhennykset	-3 960,60
Muut rahoituskulut	-5,00

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 1 964,28**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä -1 256,90**

**Siirtyvä yli-/alijäämä 707,38**

##### Pääomavastikelaina 3

Pääomavastike 3	183,98
Korkokulut	-219,54
Lainanlyhennykset	-134,46
Muut rahoituskulut	-2,50

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -172,52**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä -51,58**

kuva 8 Vastikerahoituslaskelma malli 1/2

	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>-224,10</b>
<b>Kertyneet yli-/alijäämät</b>	
Hoitorahoitus	6 992,42
Pääomavastikelaina 1	-601,96
Pääomavastikelaina 2	707,38
Pääomavastikelaina 3	-224,10
<b>Siirtyvä ylijäämä / alijäämä</b>	<b>6 873,74</b>
<b>Täsmäytys taseeseen</b>	
Rahoitusomaisuus	13 431,53
Lyhytaikainen vieras pääoma	-7 773,10
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	1 215,31
<b>Rahoitusvalmius</b>	<b>6 873,74</b>

### kuva 9 Vastikerahoituslaskelma malli 2/2

Vastikerahoituslaskelmassa esittämiseen ei ole varmasti vaan yhtä mallia. Laskelma voidaan esittää myös tavalla, että jokainen kohta on vielä eritelty tarkemmin esimerkkinä kaikki hoitokulut mihin pääomavastiketta onkin käytetty. Yläpuolella on kuitenkin esitettyä mallilaskelma vastikelaskelmasta sekä sen rungosta. Laskelmassa tärkeintä kuitenkin esittää jokainen vastikeryhmänsä erilleen toisistaan, ettei tule sekaannuksia laskelman ollessa liian epäselvästi esitettyä. Kyseisessä mallissa on esitetty hoitorahoitus erikseen ja jokainen pääomavastikkeita omaava laina erikseen toisistaan.

Laskelmista kiinteistövälittäjä voi esittää jokaisen vastikkeiden perimismääriä sekä käyttökohteita. Esimerkistä voidaan huomioida varsinkin se, että pääomavastikkeita ei peritä kauheasti. Tähän vaikuttaa varmasti taloyhtiön pienikokoisuus sekä se että lainasuorituksina osakkaat olisivat jo suorittaneet omat osuutensa vastikkeesta. Hoitovastikkeessa nähdäänkin suuri määrä hankeosuussuorituksia, jotka näkyvät perityn pääomavastikkeen määrässä. Hoitovastike normaalisti muuten pysyy suhteellisen samanlaisena vuodesta toiseen.

## 5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön päätavoitteena oli selvittää, kuinka paljon kiinteistövälittäjät hyödyntävät tilinpäätöksen tietoja asunto-osakeyhtiöön liittyvässä asuntokaupassa sekä mitkä seikat vaikuttavat ostajaan ennen kaupanteon viimeistelyä taikka mahdollisesti tulevaisuudessa kaupanteon jälkeen. Tutkiminen aiheeseen lähti ihan tarkastelemalla mitä eri kirjallisuudella aiheeseen liittyen löytyi teoriaa sekä kuinka paljon eri kiinteistövälitysfirmojen nettisivuilta löytyi aiheeseen liittyvää tietoa. Opinnäytetyön tavoitetta lähdettiin tutkimaan kolmen kappaleen avulla. Ensimmäinen sekä toinen kappale käsittelivät kirjanpidon ja tilinpäätöksen muodostumista. Kolmannessa kappaleessa sitten otettiin tilinpäätöstä auki asuntokauppaan vaikuttavien näkökulmien kautta.

Kirjanpito ja tilinpäätös kokonaisuudet avattiin suoraan teorian pohjalta, miten kumpikin kuuluisi toteuttaa sekä mitä kaikkea näihin kuuluisi sisällyttää. Nämä toimivat alustuksena opinnäytetyön virallisen pääaihepiiriin selvittämiseksi. Kiinteistövälityksen aihepiiriin hyödynnettiin osaksi teoriaa sekä osaksi tutkimalla erilaisia kiinteistöfirmojen nettisivuja ja niiden tarjoamia tietoja. Samalla hyödynsin työpaikaltani saatua pienen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä siihen, että selvitettiin ne tärkeimmät seikat ja numerot, joita tilinpäätös oikeinluettuna voi asuntokaupassa ostajalle tarjota juuri kyseisestä taloyhtiöstä, sen taloudesta, vastikemaksuista taikka kaikista muista asioista, joista voisi tulla mahdollisia seuraamuksia tulevien vuosien aikana ostajan haitaksi taikka hyödyksi.

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksen suhteen tuli selväksi, että niihin kuuluu huomioida montaa eri asiaa. Näiden muodostuminen on asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla, että se toteutetaan noudattaen hyvää kirjanpitoa ja samalla tilinpäätöksestä tulee ilmi kokonaisvaltaisesti todenmukainen kuva asunto-osakeyhtiön toiminnasta sekä sen laajuudesta. Tilinpäätös antaa todellisen kuvan asunto-osakeyhtiön virallisesta taloudellisesta tilanteesta. Tämän takia tilinpäätöksen tarpeellisuutta ei voi väheksyä sillä se on todella tarpeellinen asiakirja osoittamaan yrityksestä informaatiota sitä vähemmän tuntevalle henkilölle. Tilinpäätöstä kun ei kuitenkaan ihan kaikki henkilöt välttämättä osaa lukea sillä tekevät sitä yleensä vain tällaisissa erilaisissa ei niin jokapäiväisessä toiminnassa kuten asuntokaupassa taikka muissa osakekaupoissa. Opinnäytetyöllä tarkoituksena avata mahdollisimman ymmärrettävästi mitä tilinpäätöksestä voisi huomioida.

Kiinteistövälityksen osalta kasattiin kokonaisuus tilinpäätökseen kuuluvista laskelmista ja tiedoista sekä miten nämä voitaisiin ottaa kiinteistövälityksen yhteydessä. Tietenkään

ei voi suoraan tietää miten ketäkin kiinteistövälittäjä tilinpäätöstä esittää mutta suurempia tietoja ei kiinteistövälitystä tarjoavien sivujen perusteella mitä tuli tutkittua. Tilinpäätöksestä kiinteistövälitykseen suurimmat esitettävät asiat olisivat varmasti asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne (varojen, velkojen, kulujen), tiedot muuten yrityksen toiminnasta ja sen laajuudesta sekä kaikki muut kuluerät ja hankkeet, jotka voisivat osakkeenostajalle olla haitaksi taikka kuluksi (vastikkeet, korjaushankkeet, huoneistojen lainaosuudet).

Kiinteistövälittäjän toiminnasta tiedonantovelvollisuus myyjällä sekä välittäjällä jo velvoittaa sen, että ostajalle on esitettävä ja hänen on tutustuttava huolellisesti kaupan kohteena olevan taloyhtiön tietoihin ja siihen mitä on muutenkin ostamassa. Nämä on myös pakolla olla saatavilla ostajalle ennen kaupantekoa. Se jos vähän ymmärtää numeroiden taikka termien tarkoitusta auttaa jo paljon ymmärtämään mahdolliset vaaranpaikat. Vaaranpaikkoina esimerkkinä voidaan pitää oman ja vieraan pääoman suhteet, korjaushankkeet ja lainat sekä vastikkeiden määrät.

Tilinpäätöksen esittäminen mielestäni on erityisen tärkeää sillä se antaa hyvän kokonaiskuvan asunto-osakeyhtiöstä ja auttaa ostajaa ymmärtämään onko sijoitus, kuinka kannattava sekä kuinka suuret riskit asunto-osakeyhtiössä voi piileskellä. Tilinpäätöksestä tarvitseekin saada molemmat hyödyt sekä haitat esille, jotta ostopäätöstä kannattaa edes harkita. Tilinpäätöksen hyödyllisimmät tiedot saatiin minun mielestäni siten esitettyä, että lukemalla neljännen kappaleen saataisiin jo ymmärrys mitä tilinpäätöksen laskelmista voitaisiin huomioida.

## LÄHTEET

Etelämaa, J. 2018. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. Kiinteistömedia Oy. ISBN 978-951-685-511-3 Viitattu 24.11.2023

Kaisanlahti, T; Leppiniemi, J. 2018. Tilinpäätäjän käsikirja. Alma Talent Oy. ISBN 978-952-14-3396-2 Viitattu 21.11.2023

Kasso, M. 2014. Kiinteistönvälitys ja arviointi. Talentum Media Oy. ISBN 978-952-14-2159-4 Viitattu 23.11.2023

Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2023. Syyskuun 2023 asuntomarkkinakatsaus: Kauppa edelleen vaimeaa kolmoskvartaalissa, kuluttajien ostovoiman suotuisa kehitys tärkeää asuntomarkkinoiden kannalta. Viitattu 11.10.2023. <https://kiinteistonvalityksala.fi/asuntomarkkinat/syyskuun-2023-asuntomarkkinakatsaus-kauppa-edelleen-vaimeaa-kolmoskvartaalissa-kuluttajien-ostovoiman-suotuisa-kehitys-tarkeaa-asuntomarkkinoiden-kannalta/>

Kirjanpitolaki. 30.12.1997/1336. Viitattu 24.10.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Linnainmaa, L; Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Kiinteistöalan Kustannus Oy. ISBN 978-951-685-169-6 Viitattu: 17.11.2023

Nevala, T; Palo, M; Siren, M; Haulos, S. 2015. Kiinteistövälittäjän käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy. ISBN 978-952-67352-4-5 Viitattu: 3.11.2023

Suomen Kiinteistöliitto Ry; Kiinteistöliitto Uusimaa ry ja kiinteistöalan Kustannus Oy. 2019. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko plus hallitukselle ja isännöitsijälle. Kiinteistöalan Kustannus Oy. ISBN 978-951-685-463-5. Viitattu 22.11.2023

Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy. ISBN 978-951-685-351-5 Viitattu: 4.11.2023

Suulamo, A. 2022. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: ST-Akatemia Oy. ISBN 978-952-218-390-3 Viitattu: 4.11.2023

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 9.10.2023 [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy\\_yleisohje\\_01022017f.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf)

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta (1.2.2017). Viitattu: 18.11.2023 [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy\\_yleisohje\\_liitteet\\_17\\_1\\_2017.xlsx](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_liitteet_17_1_2017.xlsx)

Viiala, H; Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy. ISBN 978-951-685-346-1. Viitattu: 2.11.2023